TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CƯM'GAR** TỈNH ĐẮK LẮK	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 40/2024/DS-ST
Ngày 18-6-2024
"*V/v: tranh chấp hợp đồng đặt cọc*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CƯM'GAR, TỈNH ĐẮK LẮK

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thiên Lý.

Các hội thẩm nhân dân: 1. Ông Y Tha Mlô; 2. Bà Nguyễn Thị Thu Ba.

- *Thư ký phiên toà:* Bà Đinh Thị Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân huyện CưM'gar, tỉnh Đắk Lắk.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CưM'gar tham gia phiên tòa:* Phạm Thu Thủy – Kiểm sát viên

Ngày 18 tháng 6 năm 2024 tại Toà án nhân dân huyện Cư M'gar xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 29/2024/TLST – DS ngày 23 tháng 01 năm 2024 về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 37/2024/QĐXXST- DS ngày 27 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1975. (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn TL, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn: Ông Nguyễn Đăng Q, sinh năm 1968 và bà Trần Thị C, sinh năm 1968 (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn 8, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn thay đổi nội dung khởi kiện, bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Ngày 21/8/2023 bà T cho vợ chồng ông Nguyễn Đăng Q, bà Trần Thị C vay số tiền là 170.000.000 đồng, không thỏa thuận lãi suất, hẹn ngày 22/8/2023 trả. Mục đích vay để vợ chồng ông Q đáo hạn Ngân hàng. Sau khi nhận đủ số tiền vay vợ chồng ông Q đã ký hợp đồng cho vay tiền.

Đến ngày 23/8/2023 vợ chồng ông Q vẫn chưa trả nợ cho bà T nên hai bên kí kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 19, tờ bản đồ số 30, xã E, huyện C (gọi tắt là thửa 19) và cấn trừ số tiền 170.000.000 đồng đã vay

thành số tiền đặt cọc. Hợp đồng đặt cọc ngày 23/8/2023 có nội dung bà T đặt cọc cho vợ chồng ông Q 170.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất số 19 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 791518 do UBND huyện C cấp ngày 16/01/2020. Vợ chồng ông Q đã đưa cho bà T giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm tin. Hai bên thỏa thuận ngày 23/12/2023 thì công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng ông Q cam kết thửa đất không có vấn đề gì về pháp lý. Tuy nhiên, vợ chồng ông Q không thông báo với bà T về việc thửa đất số 19 đã bị Chi cục thi hành án dân sự huyện C tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản theo quyết định số 08/QĐ-CCTHADS ngày 25/10/2022.

Ngày 04/3/2024 Chi cục thi hành án dân sự huyện C đã báo bà T lên làm việc nội dung yêu cầu bà T tự nguyện giao cho Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự huyện C 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 791518 do UBND huyện C cấp 16/01/2020 cho bà Trần Thị C và ông Nguyễn Đăng Q để Chấp hành viên xử lý theo quy định pháp luật, bà T đã bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho Chi cục thi hành án.

Hết thời hạn đặt cọc vợ chồng ông Q không thực hiện đúng cam kết, thửa đất bị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền ngăn chặn nên không đủ điều kiện để hai bên tiến hành công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến nay thửa đất trên đã bị kê biên để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của vợ chồng ông Q. Do đó, bà T đề nghị Tòa án tuyên "Hợp đồng đặt cọc" ngày 23/8/2023 giữa ông Nguyễn Đăng Q, bà Trần Thị C với bà Nguyễn Thị T là vô hiệu. Buộc ông Q, bà C có nghĩa vụ liên đới trả cho bà T số tiền 170.000.000 đồng tiền đặt cọc, trừ đi số tiền 900.000 đồng bà C trả cho bà T vào ngày 22/8/2023, còn phải trả 169.100.000 đồng.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn bà Trần Thị C và ông Nguyễn Đăng Q trình bày:

Ngày 21/8/2023 vợ chồng bà Trần Thị C, ông Nguyễn Đăng Q (viết tắt là vợ chồng bà C) có vay của bà Nguyễn Thị T số tiền là 170.000.000 đồng, hẹn ngày 22/8/2023 trả, mục đích vay để đáo hạn Ngân hàng. Sau khi nhận đủ số tiền vay vợ chồng bà C đã ký hợp đồng cho vay tiền ngày 21/8/2023. Đến ngày 22/8/2023 vợ chồng bà C chưa có tiền trả nợ cho bà T. Ngày 23/8/2023 vợ chồng bà C và bà T đã thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 19, tờ bản đồ số 30, xã E, huyện C đồng thời hai bên thống nhất cấn trừ số tiền 170.000.000 đồng bà T cho vợ chồng bà C vay ngày 21/8/2023 thành số tiền đặt cọc để đảm bảo nhận chuyển nhượng thửa đất số 19 nêu trên, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 791518 do UBND huyện C cấp ngày

16/01/2020. Vợ chồng bà C đã đưa cho bà T giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để làm tin và làm hồ sơ chuyển nhượng.

Hai bên thỏa thuận ngày 23/12/2023 sẽ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, từ tháng 8 đến ngày 23/12/2023, bà T không thiện chí nhận chuyển nhượng đất nên hai bên chưa đến Văn phòng công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Vợ chồng bà C cam kết thửa đất trên không có tranh chấp, không có vấn đề gì về pháp lý, nếu có vấn đề gì thì vợ chồng bà C xin chịu trách nhiệm trước pháp luật. Việc bà T trình bày thửa đất số 19 đã bị Chi cục thi hành án dân sự huyện C tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản theo quyết định số 08/QĐ-CCTHADS ngày 25/10/2022 là không đúng. Vì vợ chồng bà C là chủ sử dụng đất không ký biên bản thống nhất cho tạm dừng. Mặt khác, Quyết định trên không phải do Cục trưởng cục thi hành án dân sự ký là vi phạm pháp luật. Quyết định số 08/2022 là không có hiệu lực. Chấp hành viên ký không đúng thẩm quyền, vi phạm pháp luật, giải quyết vụ việc tùy tiện.

Đối với yêu cầu của bà T yêu cầu Tòa án tuyên "Hợp đồng đặt cọc" ngày 23/8/2023 giữa vợ chồng bà C với bà Nguyễn Thị T là vô hiệu, buộc vợ chồng bà C trả cho nguyên đơn 170.000.000 đồng tiền đặt cọc thì vợ chồng bà C đề nghị vẫn giữ nguyên hợp đồng đặt cọc, vợ chồng bà C đồng ý cho lại bà T số tiền cọc 170.000.000 đồng nhưng do điều kiện khó khăn nên sẽ trả dần mỗi tháng 1.000.000 đồng, đề nghị bà T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà C. Tại phiên tòa, bà C xác định số tiền 900.000 đồng bà C trả cho bà T vào ngày 22/8/2023 là tiền lãi của số tiền gốc 170.000.000 đồng, không đồng ý trừ vào tiền gốc.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Đối với Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa: đã tuân thủ cơ bản đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 70, 71, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 117, 122, 123, 131, 328, 408 của Bộ luật dân sự: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 23/8/2023 giữa bà Nguyễn Thị T và bà Trần Thị C, ông Nguyễn Đăng Q vô hiệu; buộc bà Trần Thị C và ông Nguyễn Đăng Q trả lại cho bà Trần Thị C số tiền cọc 169.100.000 đồng. Về

án phí: Bà Trần Thị C và ông Nguyễn Đăng Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bị đơn có nơi cư trú tại thôn 8, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện CưM'gar theo khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại thời điểm khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn trả số tiền đã vay nên Tòa án đã thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều xác định số tiền vay đã được chuyển thành số tiền đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc hai bên đã ký kết, nguyên đơn có đơn thay đổi nội dung khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu và yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng đặt cọc là phù hợp.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về hiệu lực của hợp đồng đặt cọc:

Ngày 21/8/2023 bà Nguyễn Thị T cho ông Nguyễn Đăng Q và bà Trần Thị C vay số tiền là 170.000.000 đồng, không thỏa thuận lãi suất, hẹn ngày 22/8/2023 trả. Mục đích vay để ông Q bà C đáo hạn Ngân hàng. Hai bên xác lập hợp đồng cho vay tiền ngày 21/8/2023.

Ngày 23/8/2023 ông Q bà C chưa có tiền trả nợ cho bà T nên giữa bà T và ông Q, bà C thống nhất xác lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 19, tờ bản đồ số 30, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (gọi tắt là thửa 19), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 791518 do UBND huyện C cấp ngày 16/01/2020 cho ông Q, bà C. Giá trị chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, bà T đặt cọc cho ông Q bà C số tiền 170.000.000 đồng, đồng thời thỏa thuận chuyển số tiền 170.000.000 đồng ông Q bà C vay bà T vào ngày 21/8/2023 thành số tiền cọc của bà T. Ông Q bà C giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 791518 cho bà T giữ. Hai bên thỏa thuận ngày 23/12/2023 thì công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Các bên đều xác định tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, thửa đất số 19, tờ bản đồ số 30, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk đã bị Chi cục thi hành án dân sự huyện C tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản theo Quyết định số 08/QĐ-CCTHADS ngày 25/10/2022. Đến thời

hạn của hợp đồng đặt cọc là ngày 23/12/2023 thì thửa đất trên vẫn đang bị tạm dừng giao dịch theo Quyết định số 08/QĐ-CCTHADS và ngày 12/3/2024 Chi cục thi hành án dân sự huyện C đã ra Quyết định số 19/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 19 nên ông Q bà C không có đủ điều kiện thực hiện quyền đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Điều 188 Luật Đất đai. Do đó, hợp đồng đặt cọc ngày 23/8/2023 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được theo các Điều 117; 122; 123; 408 Bộ luật dân sự.

[2.2] Về yêu cầu đòi tiền cọc của nguyên đơn:

Theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự thì "*1. Giao dịch vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch dân sự được xác lập; 2 Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*".

Nguyên đơn và bị đơn đều xác định số tiền cọc 170.000.000 đồng có nguồn gốc là tiền vay ngày 21/8/2023, ngày 22/8/2023 bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 900.000 đồng, nguyên đơn đồng ý khấu trừ vào số tiền 170.000.000 đồng, yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 169.100.000 đồng. Bị đơn cho rằng số tiền 900.000 đồng là tiền lãi của khoản vay ngày 21/8/2023 nhưng bị đơn không có tài liệu chứng cứ chứng minh, nguyên đơn không thừa nhận là tiền lãi, trong giấy vay tiền cũng không ghi có lãi suất; mặt khác, việc khấu trừ số tiền 900.000 đồng vào tiền gốc là có lợi cho bị đơn. Do đó, cần buộc bà Trần Thị C và ông Nguyễn Đăng Q trả lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền 169.100.000 đồng là phù hợp.

Xét ý kiến của bị đơn do điều kiện khó khăn nên yêu cầu được trả dần mỗi tháng 1.000.000 đồng nhưng không được nguyên đơn bà T chấp nhận nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu trả dần của bị đơn.

[2.3] Đối với yêu cầu của ông Q bà C đề nghị bà T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BQ 791518 do UBND huyện C cấp ngày 16/01/2020, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại biên bản làm việc ngày 04/3/2024 giữa Chi cục thi hành án dân sự huyện C và bà Nguyễn Thị T thể hiện việc bà T đã tự nguyện giao cho Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự huyện C 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 791518 do UBND huyện C cấp 16/01/2020 cho bà Trần Thị C và ông Nguyễn Đăng Q để Chấp hành viên xử lý theo quy định pháp luật, việc giao nộp của bà T là có căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 111 Luật thi hành án dân sự. Ngày 12/3/2024 Chi cục thi hành án dân sự huyện C đã

ra Quyết định số 19/QĐ-CCTHADS và Thông báo số 652/TB-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 30. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông Q bà C về việc buộc bà T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Đăng Q và bà Trần Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng đối với yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu và án phí dân sự có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn là 169.100.000 đồng x 5% = 8.455.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 117, 122, 123, 131, 328, 408 của Bộ luật dân sự;

Áp dụng khoản 1 khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

[1.1] Tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 23/8/2023 giữa bên đặt cọc là bà Nguyễn Thị T và bên nhận cọc là ông Nguyễn Đăng Q và bà Trần Thị C đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 30 tại xã Ea Kpam, huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Đăng Q và bà Trần Thị C trả lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền đặt cọc là 169.100.000 đồng (Một trăm sáu mươi chín triệu một trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[1.2] Về án phí: Ông Nguyễn Đăng Q và bà Trần Thị C phải chịu 8.755.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.424.000 đồng theo biên lai thu số AA/2021/0014869 ngày 19/01/2024 và 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2023/0007582 ngày 08/5/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

"Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án và người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự".

Nơi nhận:
- VKS tỉnh; TA tỉnh ĐắkLắk;
- VKS huyện CưM'gar;
- Thi hành án dân sự CưM'gar;
- Nguyên đơn, bị đơn;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VP.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thiên Lý